

## NOGMAALS DE ONVEILIGE UITKRAGENDE GALERIJ- EN BALKONVLOEREN

“EEN ‘APK-KEURING’ VOOR GEBOUWEN KAN VEEL ELLENDE VOORKOMEN”

Balkonherstel in Breda 



**WICO ANKERSMIT:**  
“JE KUNT EROP  
WACHTEN DAT HET  
WEER EEN KEER MISGAAT”



Wico Ankersmit, directeur van de Vereniging Bouw- & Woningtoezicht, pleit al zo'n tien jaar voor een 'APK-keuring' voor gebouwen. Begin februari kwam zijn pleidooi weer voor het voetlicht, toen opnieuw een woongebouw met uitkragende balkons in alle haast gestut moesten worden. Uit onderzoek was gebleken dat de balkons van enkele gebouwen in Breda onveilig waren. De bewoners kregen opdracht om snel hun balkons leeg te maken zodat het 'stempelen' kon beginnen. Bij dit complex is op tijd actie ondernomen, net als bij 35 andere complexen die ook zijn onderzocht. Dat geldt niet voor 41 – mogelijk risicovolle – complexen in Breda die ook door de gemeente zijn gesommeerd om hun galerijen en balkons te laten onderzoeken. En voor 4.000 à 5.000 andere complexen in heel Nederland.

De gemeente kan niet veel meer doen dan de eigenaars opnieuw aanschrijven, erkent ook Wico Ankersmit. “De juridische mogelijkheden zijn uitermate beperkt. Dat betekent dat je erop kunt wachten dat er weer iets misgaat, want er zijn inderdaad nog duizenden gebouwen met onveilige balkons. Veel VvE's zijn moeilijk te porren voor een onderzoek van de constructies. Ze zien op tegen de kosten van het onderzoek of ze denken dat het allemaal wel meevalt. ‘Die balkons zitten er al dik vijftig jaar. Waarom zou het nu opeens mis zijn?’ is een veelgehoorde reactie. Maar het is al gebeurd en het zal opnieuw gebeuren.”

Toen de gebouwen 50 of 60 jaar geleden werden opgeleverd, was het uitgangspunt dat ze zo'n 50 jaar mee zouden gaan. De theoretische levensduur is dus in veel gevallen al (lang) overschreden. “Maar ze staan er nog steeds en misschien moeten ze nog wel 50 jaar - of langer - mee”, zegt Ankersmit. “Dat kan ook wel, maar dan is er structureel en grondig onderhoud nodig. Veel complexen zijn indertijd uitgepand door woningcorporaties. Die stonden voor de keuze: óf grondig onderhoud uitvoeren óf verkopen.

Ze kozen vaak voor het laatste. De woningen zijn veelal verkocht aan mensen met een smalle beurs, dus de reservefondsen zijn niet bepaald royaal gevuld.” Hij benadrukt dat er bij oudere gebouwen niet alleen risico's zijn op het gebied van uitkragende balkons: ook bijvoorbeeld oude gasinstallaties vormen een risico.

### Te duur?

Gemeenten mogen nu alleen ingrijpen als ze kunnen aantonen dat er echt iets mis is met het gebouw. Als dat niet het geval is, kan de gemeente de gebouweigenaar (dus in dit geval de gezamenlijke eigenaars die verenigd zijn in de VvE) alleen vragen om onderzoek te laten uitvoeren.

Ankersmit: “Ik denk dat een periodieke keuring van woongebouwen goede diensten zou kunnen bewijzen. Bijvoorbeeld eenmaal in de vijf jaar bij gebouwen die ouder zijn dan 50 jaar. Dat kan ook in het belang zijn van kopers en verkopers van appartementen. Beide partijen weten dan exact hoe het gebouw ervoor staat. Je kunt denken aan een 'gebouwpas-

poort' waarin je kunt zien wat de staat van de diverse onderdelen is. Zeker bij oudere gebouwen is zo'n keuring in feite een noodzaak. Vergelijk die maar met de APK voor auto's.”

Een woordvoerder van het ministerie van Binnenlandse Zaken stelde dat een APK een te grote lastenverzwaring is voor de woningeigenaars. Die hebben al te maken gekregen met de Wet verbetering functioneren VvE's. Daardoor zijn ze verplicht om een substantieel bedrag in het reservefonds te storten om voorbereid te zijn op groot onderhoud. Ze hebben dus te maken gekregen met een verhoging van de VvE-bijdrage.

“Tja, dat is een keuze”, zegt Ankersmit. “Incidentenpolitiek noem ik dat. Als je geen structurele maatregelen wilt nemen, moet je als politici bij het volgende incident ook niet weer volledig in paniek raken.”

De SP heeft op 20 februari jl. een aantal Kamervragen gesteld over het voorkomen van onveilige balkons. Zie hieronder de vraag die VvE's raakt.

*Hoe verhoudt het tekortschieten van het onderzoeken van de balkons zich tot de onderhoudsplanung die Verenigingen van Eigenaars dienen te hebben in het kader van hun onderhoudsfonds? Bent u bereid om, samen met VvE Belang, landelijk te onderzoeken wat de bereidheid van VvE's is om de bouwkundige staat van hun eigendom in kaart te brengen?*

### Vereniging Bouw- & Woningtoezicht Nederland

De Vereniging BWT Nederland is een beroepsvereniging voor gemeenten, organisaties en personen die actief zijn in of betrokken zijn bij het bouw- en woningtoezicht door gemeenten. Het overgrote deel van de Nederlandse gemeenten is lid van de vereniging, die kennisuitwisseling tussen betrokkenen bevordert. Daarmee probeert ze de kwaliteit van het bouw- en woningtoezicht te bevorderen. Uit een enquête onder de leden is gebleken dat vrijwel alle gemeenten de betrokken gebouweigenaars hebben aangeschreven met het advies om hun galerijen te laten inspecteren.



# Uitgebreid betononderzoek nodig? De BetonCheck!

Meer weten? Neem contact op via [engineering@onderhoudendoed.nl](mailto:engineering@onderhoudendoed.nl)

## Betonrenovatie

NVT Onderhoudsgroep is specialist en deskundig op het gebied van betonrenovatie. Al onze medewerkers storten zich vol overgave op het beoordelen van betonkwaliteit, het herstellen van betonschade, het onderhoud van beton en betonreparatie in het algemeen. Betonrenovatie omvat veel méér dan het repareren van oppervlakkig beton.



[linkedin.com/company/nvtonderhoudsgroep](https://www.linkedin.com/company/nvtonderhoudsgroep)



[www.onderhoudendoed.nl](http://www.onderhoudendoed.nl)



Hoefsmid 7, 2631 RH Nootdorp



[info@onderhoudendoed.nl](mailto:info@onderhoudendoed.nl)

Onze partners:



## Onze expertises

- Vastgoedonderhoud
- Energetisch renoveren
- Betonrenovatie
- Kunststof vloeren
- Engineering

## Bent u eigenaar of huurder in een gemengd complex?

### Dan hebt u waarschijnlijk veel vragen over rechten en plichten van beide groepen bewoners!



Al uw vragen worden beantwoord in het boek **'Thuis in gemengde complexen'**.

Mr. dr. Mechteld van der Vleuten, dé specialist op dit gebied, zette alle informatie overzichtelijk en toegankelijk bij elkaar.

Bestel nú dit naslagwerk dat u vaak zult raadplegen.

### Aangesloten bij VvE Belang?

Dan betaalt u slechts € 20,-. Niet aangeslotenen betalen € 26,75. Deze prijzen zijn inclusief btw en verzendkosten.

### Bestellen:

Maak het verschuldigde bedrag over op rekeningnummer NL97RABO 0163.83.64.50 t.n.v. VvE Belang Service BV te Oosterhout. Vergeet niet uw adresgegevens te vermelden!

### Wat doen we nu?

Als u het vermoeden hebt dat uw gebouw in de risicocategorie valt, zit er maar één ding op: laten inspecteren hoe (on)veilig de uitkragende vloeren zijn. Vanzelfsprekend brengt zo'n inspectie kosten met zich mee, maar u kunt er veel hogere kosten mee voorkómen. Als een balkon of galerij afbreekt, is het leed niet te overzien.

"In de meeste gevallen is een onveilige vloer een absolute verrassing voor gebouweigenaars", zegt Jason Slagter, commercieel manager bij de NVT Onderhoudsgroep. "Wij werken vaak samen met ervaren VvE-beheerders die hun klanten wijzen op de risico's. Ook voor hen zijn de onveilige vloeren soms een verrassing. Voor woningcorporaties ook trouwens, maar die hebben inmiddels - voor zover wij weten - hun complexen allemaal laten inspecteren."

Voor VvE's ligt dat anders; meestal is er ook niet gespaard voor dit type onderhoud. Op zich wel logisch: beton is ijzersterk. Maar het probleem zit in het woord 'ijzer': de zwakke plek van beton is roestvorming. Roest knaagt aan de draagkracht en de veiligheid van betonconstructies. Overigens niet alleen bij uitkragende balkons; ook bij balkons en galerijen die ondersteund worden, kan roestvorming en betonrot optreden."

### Stappen

"Als een constructie echt slecht is, moet je natuurlijk meteen gaan stutten. Gelukkig is dat lang niet altijd nodig. Wij werken samen met enkele ingenieurs- en adviesbureaus die vaststellen wat precies het probleem is en welke oplossing de beste is. Onze partners zijn NVT Engineering, Van der Heide en Antea Group."

De eerste stap is een dossieronderzoek en een nulmeting: een visuele inspectie en een potentiaalmeting van de wapening. De inspectie kan plaatsvinden door middel van boringen maar ook met inspectiemateriaal dat in het beton 'kijkt'. Elk gebouw is anders, en daarom zal ook elke oplossing weer anders zijn.

In sommige gevallen is er niets aan de hand en hoeft de VvE dus ook niets te doen. Wanneer wél roestvorming - of een ander probleem - wordt geconstateerd, zijn er diverse methoden om het probleem op te lossen. De VvE krijgt een overzichtelijk rapport van de inspectie en kan op grond daarvan een besluit nemen over de eventuele vervolgstappen."

Meer informatie vindt u op [www.betoncheck.nl](http://www.betoncheck.nl) of op [www.onderhoudendoed.nl](http://www.onderhoudendoed.nl)

## Onveilige vloeren

In mei 2011 brak van een galerijflat in Leeuwarden een galerijplaat af. Daardoor braken ook ondergelegen platen af. Dat bracht de toenmalige minister Blok er in 2016 toe om eigenaars van galerijflats te verplichten om vóór 1 juli 2017 onderzoek te doen naar de constructieve veiligheid van uitkragende galerijen. Alleen gebouwen die zijn opgeleverd vóór 1975 moesten worden onderzocht. Onderzoek naar uitkragende balkons was niet verplicht; die worden minder gebruikt en er wordt zelden met strooizout gewerkt op balkons.

Het gaat om balkons en galerijvloeren die vast zijn gestort aan de binnenvloeren van de woningen. Er zijn geen consoles onder de vloeren. Dan kunnen, o.a. door het gebruik van strooizout, scheuren (door corrosie) in de wapening van de vloeren ontstaan. Die corrosie is niet altijd zichtbaar. Als de vloer in de loop van de jaren is voorzien van een nieuwe afdeklaag of coating, zijn de scheuren niet altijd zichtbaar. Maar ze kunnen er wel zijn!

Overigens kan er ook sprake zijn van een bouwkundige fout, bijvoorbeeld doordat er te weinig (of de verkeerde) wapeningsstaven in de vloer zijn aangebracht. Als wordt geconstateerd dat er een probleem is, moet een gespecialiseerd bedrijf samen met de gebouweigenaar bepalen welke herstelwerkzaamheden nodig zijn.

